

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständigenbüro Oskoui

Nader Oskoui

Sachverständiger (WF – Akademie) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eckerkamp 8, 22391 Hamburg

eMail: info@oskoui.de

QUALITÄTSSICHERUNG



geprüft & überwacht

WertermittlungsForum
Akademie, Sinzig / Rh.

Reg. - Nr. S 9905 – 04

Datum: 09.06.2026

Az.: 353 / 25

Amtsgericht Reinbek

Parkallee 6

21465 Reinbek

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **21465 Reinbek, Am Kolk 63**
sowie **¼ Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche – Flurstück 79/31.**



Die lastenfreien **Verkehrswerte** wurden zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: **22.04.2026** geschätzt wie folgt:

- **Flurstück 79/28 Einfamilienhausgrundstück: rd. 513.000,00 €**
- **¼ Miteigentumsanteil an Flurstück 79/31 – Verkehrsfläche: rd. 4.387,00 €.**

Aktenzeichen des Gerichts: 2 K 16 / 25

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten besteht aus 71 Seiten zzgl. 4 Anlagen.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 22.10.2025, Gerichtsschreiben mit Datum vom 19.12.2025 urlaubsbedingt eingegangen am 07.01.2026, Geschäfts-Nr. 2 K 16 / 25.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Mit Schreiben vom 24.03.2026 wurde ein Ortstermin anberaumt auf den 22.04.2026 um 15.00 Uhr. Sämtlichen Parteien wurde der Termin schriftlich mitgeteilt.

Zu diesem Termin war ein Eigentümer anwesend.

Gesonderte Wertdarstellung

Für das zu bewertende Grundstück sind 2 separate Grundbuchblätter vorhanden, Grundbuch von Reinbek Blatt 3740 – Flurstück 79/31 und Grundbuch von Reinbek, Blatt 3741 – Flurstück 79/28.

Gemäß dem Auftrag des Gerichtes ist für jedes separate Blatt ein gesonderter Wert auszuweisen:

Flurstück 79/28 – Einfamilienhausgrundstück	513.000,00 €
¼ Miteigentumsanteil an Flurstück 79/31 - Verkehrsfläche	4.387,00 €

1.1 Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 79/28) in **21465 Reinbek, Am Kolk 63** ist mit einem nicht unterkellerten 1-geschossigen Einfamilienhaus als XXXX-Fertighaus unter Satteldach bebaut.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1999 ausgebaut.

Baujahr des Gebäudes: ca. 1983 (gemäß Einsicht in die Bauakte).

Grundstücksgröße gesamt: 680 m².¹

Wohnflächen²: rd. 136 m² Wohnfläche.

Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt:³

Erdgeschoß: Windfang mit Treppenaufgang zum Dachgeschoß, Küche, Wohnzimmer, Eßdiele mit Zugang zu einem Flur als Erschließung für 2 Zimmer, Bad und Abstellraum.

In den Jahren 2011-2017 wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: eine Gas-Therme wurde neu eingebaut, die Küche wurde zum Eßbereich hin geöffnet und durch einen Tresen von diesem getrennt, es wurden die Bodenbeläge in der Küche, dem Eßbereich und dem Eingangsbereich erneuert und es wurden im Erdgeschoß die Heizkörper und Ventile erneuert bzw. teilweise verlegt.

Dachgeschoß: Flur, Bad und 3 Zimmer.

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Der Zeitraum des Leerstands beträgt lt. Aussage des Mit-Eigentümers 2 Jahre.

Die Außenanlagen sind vernachlässigt.

Das Grundstück liegt anliegend an einen Privatweg als Erschließungsstraße – Flurstück 79/31.

¹ Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Grundbuch.

² Gemäß vorliegender Wohn-/Nutzflächenberechnung aus der Bauakte, s. Anlage 1.

³ Gemäß vorliegendem Grundriss aus der Bauakte.

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Reinbek, Blatt 3741 ist folgende Eintragung vorhanden:

- Lfd. Nr. 2 / zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek , Az.: 2 K 16/25); eingetragen am 16.10.2025.

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Reinbek, Blatt 3740 ist folgende Eintragung vorhanden:

- Lfd. Nr. 6 / zu 1: Die Zwangsversteigerung bezüglich der Miteigentumsanteile Abt. I lfd. Nr. 8 und 9 ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek , Az.: 2 K 16/25); eingetragen am 16.10.2025.

Im Grundbuchauszug Blatt 3741 vom 19.12.2025 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 2 zwei Eigentümer zu je 1/2 Anteil eingetragen.⁴

Im Grundbuchauszug Blatt 3740 vom 19.12.2025 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 1 7 Eigentümer mit je 1/8 Miteigentumsanteil und 2 weitere Eigentümer zusammen mit 1/4 Miteigentumsanteil eingetragen. Bei letztgenannten Eigentümern handelt es sich um die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks. Deren ideelles Bruchteileigentum ist zu je 1/8 Anteil eingetragen.⁵

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum. Hierbei handelt sich um Bruchteileigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller Wert; er ist also rein rechnerisch und nicht als realer Bruchteil zu verstehen.

Jeder Miteigentümer hat ein Recht an dem ganzen ungeteilten Grundstück, dass durch gleiche Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt ist.

Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum werden die lastenfreien Einzelwerte (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

Flurstück 79/28 – Einfamilienhausgrundstück: 513.000,00 €:

1/2 Anteil = 256.500,00 €

1/2 Anteil = 256.500,00 €.

1/4 Miteigentumsanteil an Flurstück 79/31 - Verkehrsfläche: 4.387,00 €:

1/8 Anteil = rd. 2.193,50 €

1/8 Anteil = rd. 2.193,50 €.

⁴ Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

⁵ Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
	Gesonderte Wertdarstellung	2
1.1	Kurzprofil	2
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen.....	9
3.2	Soziodemographie und – ökonomie Makromarkt.....	11
3.3	Stadtplan.....	13
3.4	Kleinräumige Lage	13
3.5	Lageplan – nicht maßstäblich -	14
3.6	Gestalt und Form	14
3.7	Starkregengefährdung	15
3.8	Luftbild.....	16
3.9	Erschließung, Baugrund.....	16
3.10	Privatrechtliche Situation	18
3.10.1	Baulasten, Denkmalschutz	18
3.10.2	Bauplanungsrecht	19
3.10.3	Bauordnungsrecht.....	20
3.11	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	20
3.12	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
3.13	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	23
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	23
4.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
4.2.1.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
4.2.2	Nutzungseinheiten	25
4.2.2.1	Raumausstattungen und Ausbauzustand	27
4.2.2.2	Fenster und Türen.....	30
4.2.3	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	31
4.2.3.1	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Küche	33

4.2.3.2	Bauschäden/Baumängel, Allgemeinzustand, Grundrissgestaltung etc.	34
4.3	Außenanlagen	36
4.4	Beurteilung der Gesamtanlage	38
5	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts	39
5.1	Grundstücksdaten	39
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	39
5.3	Bodenwertermittlung	40
5.3.1	Allgemeines	40
5.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	40
5.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück	40
5.4	Sachwertermittlung	42
5.4.1	Sachwertberechnung	42
5.5	Ertragswertermittlung	49
5.5.1	Ertragswertberechnung	49
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	49
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	54
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	54
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	54
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	54
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	54
5.7	Verkehrswert	55
6	Sensitivitäts- und Risikoanalyse	59
7	Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes des Einfamilienhausgrundstücks	60
8	Verkehrswertermittlung für das Flurstück 79/31	56
8.1	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts	56
8.2	Werteinfluss der in Zweite Abteilung eingetragenen Rechte/Lasten – Verkehrsfläche Am Kolk – Flurstück 79/31	57
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen	65
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	65
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	65
9.3	Verzeichnis der Anlagen	65

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	XXXX-Fertighaus als Einfamilienhaus.
Objektadresse:	Am Kolk 63, 21465 Reinbek.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reinbek, Blatt 3741, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	<u>Lfd. Nr. 1:</u> Gemarkung Reinbek, Flur 2, Flurstück 79/28, zu bewertende Fläche 680 m².

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 22.10.2025 (eingegangen am 07.01.2026) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	22.04.2026 Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätstichtag:	22.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.04.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben / Einwurf vom 24.03.2026 fristgerecht eingeladen. Zum Ortstermin war ein Eigentümer anwesend. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Nader und Sabine Oskoui sowie der Mit-Eigentümer.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<u>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</u> • beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2025. <u>Vom Mit-Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:</u> • Baubeschreibung; • Baugenehmigung für Feuerungsanlagen; • Berechnung der Grundflächen und Geschoßflächenzahl; • Energieausweis; • Grundriss Erdgeschoß; • Schnittzeichnung und Ansichten; • Grundstücksbeschreibung bauliche Veränderung Modernisierung; • statische Berechnung Fundamente. <u>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</u> • Flurkarte; • Zeichnungen (Grundriss); • Mietpreise im Bezirk; • Makro- und Mikromarktdaten; • Stadtplan;

- Luftbild;
- Bodenrichtwert – Auskunft vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte des Kreis Stormarn;
- Bescheinigung über Kanalbaubeiträge;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

Präambel zur Mängel / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da der Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/ Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/ Schäden nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts vom Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der ImmoWertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs auf z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der

Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Reinbek im Kreis Stormarn belegen. Der Kreis wird gern als die „grüne Brücke“ zwischen Hamburg und Lübeck bezeichnet.

Reinbek liegt im äußersten Süden des Kreis Stormarn rund 10 km östlich von Hamburg. Die Stadt grenzt an die Stadt Glinde und an die Gemeinden Oststeinbek, Barsbüttel, Brunsbek und Witzhave des Kreis Stormarn sowie Aumühle, Wohltorf und Wentorf bei Hamburg des Kreis Herzogtum Lauenburg.

3.1.1 Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte 1:200.000 wird herausgegeben vom MairDumont. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000 MairDumont , MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Bundesland: Schleswig Holstein (rd. 2,8 Mio. Einwohner).

Landeshauptstadt: Kiel.

Kreis:Stormarn: rd. 248.000 Einwohner.

Gemeinde/ Einwohnerzahl:Amtsfreie Gemeinde Reinbek: rd. 28.000 Einwohner.

Nächstgrößere Städte/Entfernungen:Hamburg- City: rd. 19 km entfernt;

Wirtschaftliche Basisdaten Kreis Stormarn

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	9.224.502 €
Arbeitslosenquote (2)	4,20 %
Erwerbstätige (3)	109.200

Veröffentlichungsjahr: 2024

Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende



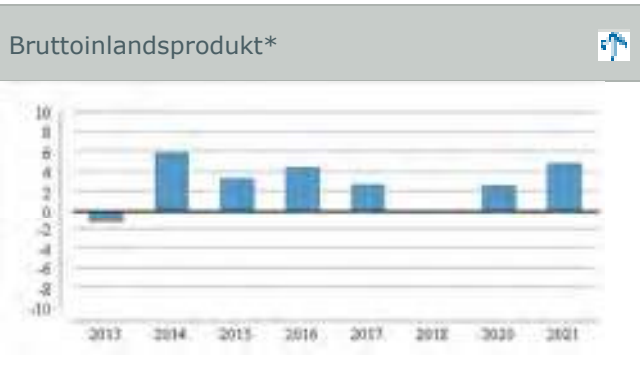
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende fallend Tendenz fallend gleich bleibend Tendenz steigend steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 2026

3.2 Soziodemographie und – ökonomie Makromarkt

Monatliches Nettohaushaltseinkommen



Bevölkerung nach Altersklassen



Haushaltsstruktur

Haushaltsgröße

--

Alter des Haushaltsvorstands

--

¹Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

²Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

3.3 Stadtplan



Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquellen: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

3.4 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, 1 – 2 geschossige Bauweise in der direkten Nachbarschaft, Gebäudetypen unterschiedlicher Baujahre;
Baustile aus verschiedenen Zeitepochen in der Straße.

Beeinträchtigungen:

keine.

Topografie: eben.

3.5 Lageplan – nicht maßstäblich -



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schleswig Holstein

3.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 19,0 m;

mittlere Tiefe:

ca. 30 m;

Grundstücksgröße (Flurstück 79/28):

insgesamt 680 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform.

3.7 Starkregengefährdung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

3.8 Luftbild

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.9 Erschließung, Baugrund

Straßenartbeschreibung:

Die Straße Am Kolk ist eine reine Anliegerstraße, sie dient der innerörtlichen Erschließung und ist auch als Spiel - straße klassifiziert. Die Straße ist eine Sackgasse.

Voll ausgebaut, Gehwege im zu bewertenden Bereich

nicht vorhanden;

Parkplätze in Form von ausgewiesenen Stellplätzen vorhanden.

Die Straße Am Kolk zweigt von der Straße Mühlenredder ab.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Gebäudes;
Pflanzungen als Einfriedung;
Metalltür als Zugang zum Grundstück.



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

3.10 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.12.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Reinbek, Blatt 3741 folgende Eintragung (vgl. Anlage 2):
Zwangsversteigerungsvermerk⁶.
- Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös) - aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
- Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
- nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind aus den Akten nicht ersichtlich. Informationen hierzu wurden dem Sachverständigen gegenüber nicht gemacht.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.10.1 Baulasten, Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß Information aus der Bauakte ist keine Baulast eingetragen.
- Denkmalschutz: Entsprechend der Art des Gebäudes und des Baujahres wird unterstellt, daß Denkmalschutz nicht besteht.

⁶ Es wird unterstellt, dass weitere, wertrelevante Eintragungen zwischenzeitlich nicht vorgenommen wurden. Diese wären u.U. zusätzlich zu würdigen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach §194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes jedoch nicht zu berücksichtigen und beeinflussen den Verkehrswert somit nicht.

3.10.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-nutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechts -kräftiger Bebauungsplan Reinbek Nr. 35 vorhanden.

Festsetzung gemäß Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung: WA = allgemeines Wohnge-biet;

GRZ: 0,25; GFZ:0,35; Anzahl der Vollgeschosse: 1

3.10.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Bauakte konnten folgende Informationen entnommen werden:

- Bauantrag vom 10.01.1983 Neubau eines Einfamilienhaus
- Baugenehmigung vom 16. Februar 1983 Neubau eines Einfamilienhauses mit 23,3 KW Gaszentralheizung und Kaminschornstein (Notschornstein)
- Auflagen für Feuerungsanlagen
- Abschreibungsunterlage vom 17. August 1982
- Lageplan
- Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- Berechnung der Wohnflächen
- Berechnung des umbauten Raumes
- Baubeschreibung
- Baubeschreibung/Bauanzeige/Antrag auf Baugenehmigung für Feuerungsanlagen vom 19. Januar 1983
- Nachweis des Verbrennungsluftverbundes für Feuerstätten vom 19. Januar 1983
- Erdgeschossgrundriss
- Schnitt-/Ansichtszeichnungen
- Antrag auf Schlussabnahme
- Schlußabnahmeschein vom 16. Februar 1984
- Bauantrag vom 10.1.1987 Dachausbau im Einfamilienhaus
- Baugenehmigung vom 02.02.1987 Teil-Dachgeschossausbau
- Baubeschreibung Dachgeschossausbau
- Bauantrag vom 13.10.1998 restlicher Dachgeschossausbau eines XXXX-Ausbauhauses
- Baugenehmigung vom 21.10.1998 Ausbau des Dachgeschosses
- Mitteilung über den Baubeginn vom 9.11.1998.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.11 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
qualität):

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei (gemäß BauGB und KAG).

1. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Grundstück ist von der Straße „Am Kolk“ erschlossen. Die Straße ist im Sinne der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Reinbek endgültig hergestellt.

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und der städtischen Erschließungsbeitragssatzung werden nicht mehr erhoben.

2. Straßenausbaubeiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig Holstein (KAG)

Straßenausbaumaßnahmen, die eine Beitragserhebung

nach der städtischen Straßenausbaubeitragssatzung i.V.m. §8 KAG rechtfertigen, sind nicht geplant. Mit Ablauf des Jahres 2018 trat zudem die städtische Straßenausbaubeitragssatzung ersatzlos außer Kraft, sodass Straßenausbaubeiträge nach einer städtischen Straßenausbaubeitragsatzung zunächst nicht mehr erhoben werden.

Der zukünftige Erlass einer neuen Straßenausbaubeitragssatzung kann nicht ausgeschlossen werden.

3. Kanalanschlussbeiträge

Das Grundstück gilt als kanalisiert.

4. Erstattung von Hausanschlusskosten für die Verlegung von Hausanschlusskanälen vom Straßenhauptkanal bis zur Grundstücksgrenze

Sollten zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich werden, so sind die Kosten für die Verlegung der Hausanschlussleitungen (Schmutz- und Regenwasser) dem Stadtbetrieb Reinbek zu erstatten.

5. Zugang vom Grundstück zu einer öffentlichen Straße

Der Zugang zu einer öffentlichen Straße ist gesichert.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Stadt Reinbek am 24.02.2026 erkundet.

3.12 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.13 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem XXXX-Fertighaus bebaut (vgl. nachfolgende Fotodokumentation).

Auf dem Grundstück befanden sich sichtbar zwei Stellplätze auf dem Grundstück.

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt des Besichtigungstermins leerstehend. Der Leerstand besteht seit rd. 2 Jahren.



4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und soweit dies aufgrund der Begutachtungsmöglichkeit möglich ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr oder einer Unterstellung des Zustandes analog der begutachteten Flächen.

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständige Zutritt bzw. Einblick hatte.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine sanitären Einrichtungen vorhanden.

Baumängel und -schäden wurden so aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich – augenscheinlich erkennbar waren.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits – schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Begutachtungen/Analysen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz u.ä. wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Der Zustand des Daches und des Dachstuhls wurde nicht geprüft.

4.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus (XXXX-Fertighaus);
eingeschossig;
nicht unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoß;
freistehend;
das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Baujahr: Ca. 1983 gem. Bauakte.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt vor (s. Anlage 3).⁷
Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt:
Energiebedarf: 125,9 kWh / (m² * a) Energieeffizienz -
klasse: D.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die

⁷ Der Energieausweis ist ungeprüft vom Sachverständigen dem Gutachten beigelegt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

konkrete Objekt nach bindenden Wertermittlung da-
dunkausgegangen, dass der Grad der Barwertfreiheit kei-
nem anderen Ausgangsweg, dass die Größe der Barwertfrei-
heitsentscheidung nur eines der wesentlichen Wertmitt-
aufgabe der Sachverständigen ist und somit nicht in der
Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Erdgeschoß weiß gestrichene Putzfassade,
Giebelverbretterung
Anthrazitfarbenes Dach.

4.2.1.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ⁸

Konstruktionsart:

Holz-Bauweise.

Fundamente:

Fundamentplatte mit Streifenfundamenten.

Wände:

Außenwände: Holzfachwerk beiderseits beplankt mit
Spanholzplatten. Isolierstoffe im Zwischenraum, Ver-
kleidung Asbestzementtafeln mit Kunstharzputz.

Zwischenwände: Spanplatte, Holzfachwerk, Spanplatte.

Decke:

Verleimte Holzbalkendecke, Wärmedämmstoff zwischen
den Balken.



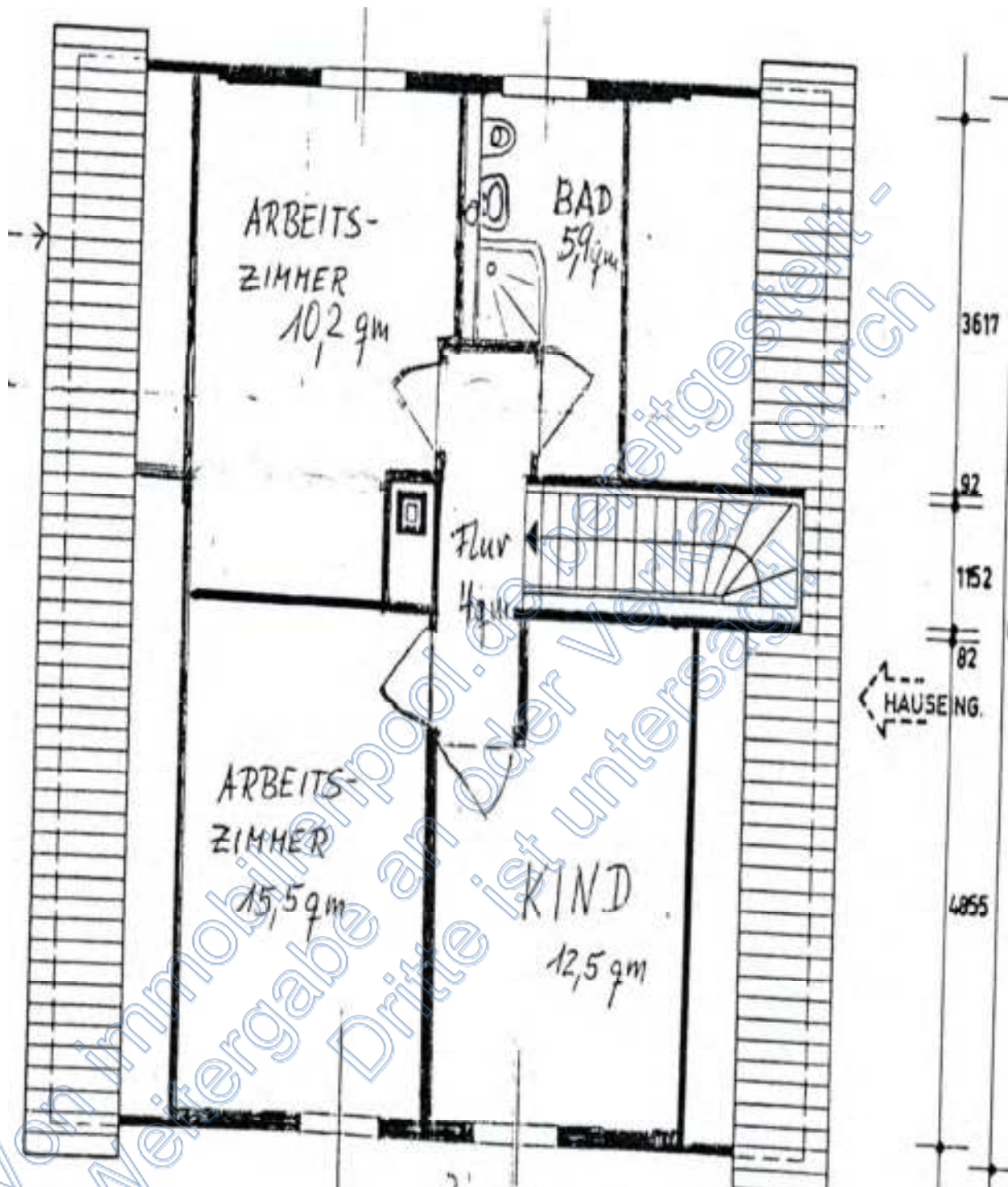
Dach:

Satteldach,

Dachdeckung: Beton - Falzziegel auf Lattung.

⁸ Gemäß vorliegender Baubeschreibung, s. Anlage 4.

Dachgeschoß



Wohnfläche Dachgeschoß: rd. 48 m².

4.2.2.1 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Erdgeschoss:

Bodenbeläge: Laminat in den Räumen und Fluren im Erd- und Dachgeschoß, Bodenfliesen im Windfang, Küche und Bad, Betonestrich im Hausanschlußraum.

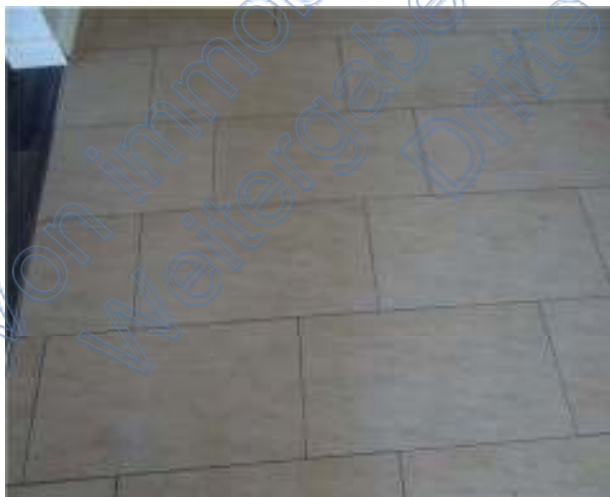
Decken- und Wandbekleidungen: Tapeten überwiegend hell gestrichen, tlw. Strukturtapeten.

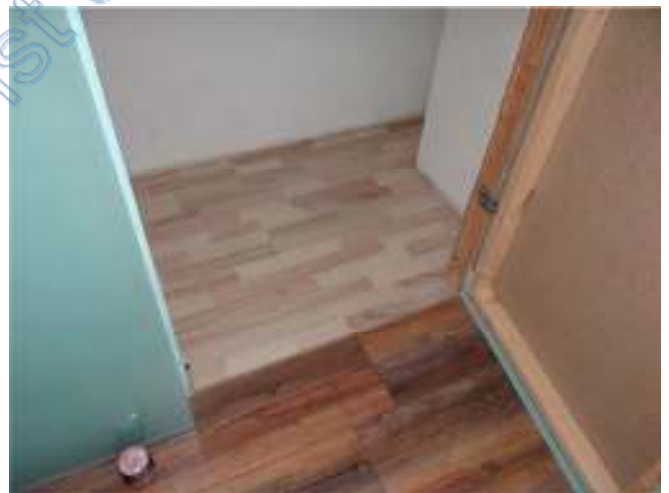
Bad 2/3 hoch hell gefliest im Duschbereich im Erdgeschoß, ansonsten Tapeten,

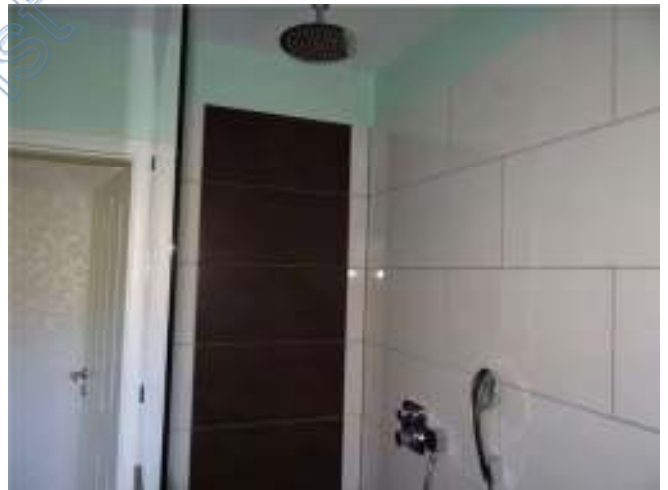
hellgraue Wandfliesen ca. 2/3 hoch gefliest im Dachgeschoß, im Bereich des Waschbeckens bläulich farbene Mosaikfliesen,

braunfarbene Tapeten in der Küche im Arbeitsbereich.

Integrierte Deckenbeleuchtung im Erdgeschoß im Bad.









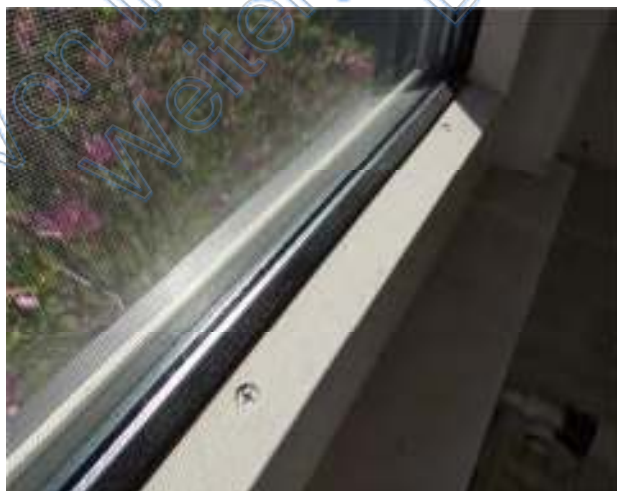
4.2.2.2 Fenster und Türen

Fenster:

Isolierverglaste Holzfenster, in der Küche 3-fach verglast, tlw. Rollläden.

Dachflächenfenster.

Dachflächenfenster mit E-Antrieb und Fernbedienung im Treppenaufgang zum Dachgeschoß.



Türen:

Eingangstüre: Metalltür mit Glasausschnitt.

Innentüren: Holzkassettentüren, Holztürblätter in Holzzargen, einfache glatte Türblätter im Dachgeschoß, Glastür.



4.2.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

Baujahrestypische Ausstattung.

Integrierte Deckenstrahler im Bad im Erdgeschoß.

Übliche fernmeldetechnische Anschlüsse sind vorhanden.

Wasserinstallationen:

Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trink-wassernetz.

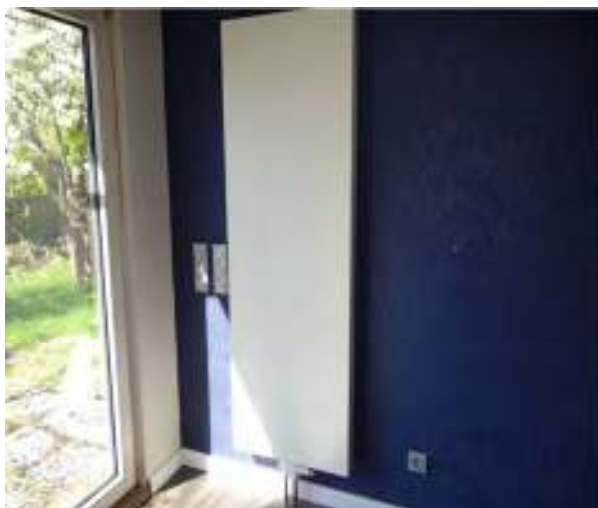
Heizung/Warmwasserversorgung:

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Heizkörpern.

In dem Bad im Erdgeschoß und im Wohnzimmer erfolgt die Beheizung mittels eines Plattenheizkörpers.

Als Heizungsanlage ist eine Gaszentralheizung vorhanden.

Ein Energieausweis liegt vor, s. Anlage 3.

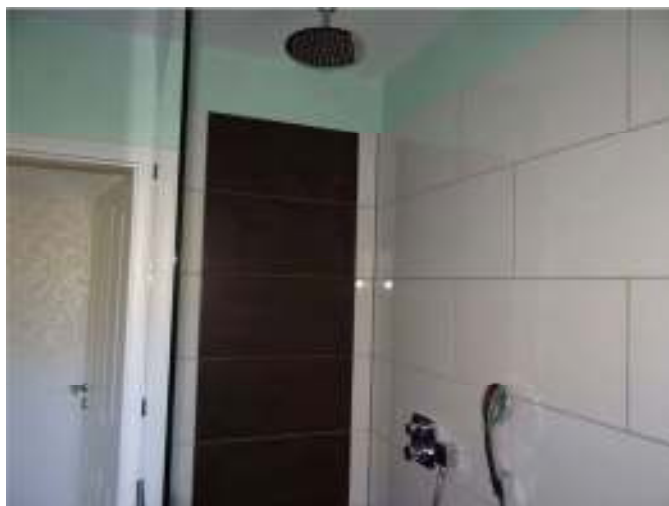


Sanitäre Installation:

Bad im Erdgeschoß mit 2 Waschbecken, abgetrennter bodengleicher Dusche sowie wandhängendes WC.

Bad im Dachgeschoß mit 1 Waschbecken, wandhängendem WC und Duschwanne mit Duschabtrennung.

Die Sanitäröbjekte sind in weißer Farbe gehalten. Waschmaschinenanschluß im Abstellraum im Erdgeschoß.





4.2.3.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Küche

Besondere Bauteile:

Keine.

Besondere Einrichtungen:

Keine.

Küchenausstattung:

In U-Form aufgebaute offene Einbauküche u.a. mit Ober- und Unterschränken, Backofen, Ceran-Kochfeld

mit Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüle .

4.2.3.2 Bauschäden/Baumängel, Allgemeinzustand, Grundrissgestaltung etc.

Baumängel/Bauschäden
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme / Analyse.

Wesentliche bzw. gravierende Mängel/Schäden etc. waren beim Ortstermin offensichtlich nicht erkennbar bzw. diesbezüglich wurde nichts weiter angezeigt.

Hinweis: Abnutzungen/ Gebrauchsspuren/ Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-) Ausführung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag berücksichtigt.

Ausnehmend Instandsetzungs- / Reparatur - notwendigkeiten, Bauschäden/-mängel, Modernisierungserfordernisse etc. bedingen – im Zuge

einer Verkehrswertermittlung – zusätzliche Wertabschläge.

Im Dachgeschoß war an einem Dachflächenfenster Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar.



Belüftung:

Fensterlüftung in allen Räumen möglich.

Besonnung/Belichtung:

Sämtliche Aufenthaltsräume verfügen über ausreichend große Fenster, so dass insgesamt im Gebäude eine annehmbare Besonnung / Belichtung besteht.

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht den Anforderungen an eine Familie mit Kindern.

Das Dachgeschoß besitzt ausreichend Schlafzimmer für eine Familie mit 2 Kindern.

Der Wohn- und Eßbereich zusammen mit der offenen Küche weist eine großzügige Grundrissgestaltung auf.

Allgemeinbeurteilung:

Soweit augenscheinlich ersichtlich befindet sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand.

Im Rahmen allgemeiner Renovierungsarbeiten müssen die Wandbeläge in den Räumen erneuert werden, da Abnutzungsspuren ersichtlich sind.



4.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Einfriedungen und Pflanzungen, Holzhaus, überdachter Freisitz, 2 Stellplätze. Die Außenanlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand und bedürfen einer Grundinstandsetzung und Neugestaltung.







4.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Aufgrund des langen Leerstands vermittelt die Gesamtanlage insgesamt einen ungepflegten und renovierungsbedürftigen Eindruck.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21465 Reinbek, Am Kolk 63 zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reinbek	3741	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reinbek	2	79/28	680 m ² .
Fläche insgesamt:			680 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nachfolgend wird der unbelastete⁹ Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21465 Reinbek, Am Kolk 63 zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 ermittelt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre”.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) - nach § 194 BauGB - zu bestimmen. Nach § 6 (1) ImmoWertV21 sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;

⁹ Bezogen auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB geht von der Fiktion des „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ aus. Dieser setzt voraus dass das Bewertungsobjekt marktgängig ist (also ein funktionierender uneingeschränkter Grundstücksmarkt vorherrscht) und ein wirtschaftlich vernünftiges Handeln vorliegt.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV21 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objekt - spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV21), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Absatz 1 ImmoWertV21) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV21) vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Für das Bewertungsgrundstück liegt kein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert vor. Demnach erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes der angrenzenden Bodenrichtwertzone.

5.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **410,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Ein- und Zweifamilienhäuser.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Grundstücksgröße	=	700 m ² .

5.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück

Wertermittlungsstichtag:	=	22.04.2026;
Entwicklungszustand:	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung:	=	Einfamilienhaus;
abgabenrechtlicher Zustand:	=	frei;
Grundstücksgröße:	=	680 m ² .

Der angepasste Bodenrichtwert beträgt für das zu bewertende Grundstück 414,00 €/m² Grundstücksfläche bei einer Grundstücksfläche von 680 m², gemäß den Angaben des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreis Stormarn.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	414,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 414,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 680,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 281.588,00 €
	<u>rd. 282.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 insgesamt **282.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung**5.4.1 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	957,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	207,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	198.099,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.123,47 €
Regionalfaktor	x	0,930
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	356.304,83 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		48,75 %
• Faktor	x	0,5125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	182.606,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		182.606,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	182.606,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	282.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	464.606,22 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Abschläge	-	44.602,20 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	512.925,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	512.925,26 €
	rd.	513.000,00 €

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde – entsprechend den wertbezogenen Vorgaben der Sachwertrichtlinie/Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - aus vorliegenden Plänen ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Auszug aus der Sachwertrichtlinie zur Brutto-Grundfläche:

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Es sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die BGF wurde aus den Maßangaben der Flurkarte und der Grundrisse entnommen und mit 207 m² ermittelt.

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.¹⁰ Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

1. es handelt sich um **normierte**, d.h. auf eine einheitliche Bezugseinheit zurückgerechnete Herstellungskosten,
2. es sind hier die **normalerweise anfallenden**, d.h. **durchschnittlichen** Herstellungskosten anzusetzen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude. Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur¹¹ entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

¹⁰ Soweit sie eine werterhöhende Relevanz besitzen. Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

¹¹ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Band II, Abschnitt 3.01.1

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	28,5	225,15
2	875,00	15,0	131,25
3	1.005,00	41,0	412,05
4	1.215,00	15,5	188,33
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 956,78 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 956,78 €/m² BGF
rd. 957,00 €/m² BGF.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gemäß Angaben des Gutachterausschuß des Kreis Stormarn beträgt dieser Faktor 0,93.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle Anlagen, die sich außerhalb der Bauwerke (Gebäude) auf dem Grundstück befinden und mit diesem fest verbunden sind. D.h. sie sind wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Bei den Außenanlagen wird unterschieden in bauliche und nicht bauliche Anlagen.

Zu den baulichen Anlagen gehören u.a. die Entwässerungs- und Versorgungsanlagen auf dem Grundstück vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Versickerungsanlagen, Brunnen etc.; Befestigungen für Wege, Stellplätze, Terrassen, Spielplätze und Einfriedungen; fest mit dem Grundstück verbundene Müll- und Abfallbehälter. Die nicht baulichen Außenanlagen sind u.a. die Gartenanlagen und Anpflanzungen.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses des Kreis Stormarn werden für die Außenanlagen keine gesonderten Ansätze gemacht, diese sind im üblichen Umfang bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.

Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Um marktkonforme Werte ermitteln zu können, bedarf es Modellvorgaben, die für eine Wertermittlung angehalten werden sollten.

Für das Bewertungsobjekt wird modellbedingt, zur Bestimmung des Sachwertfaktors, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Stormarn, eine **Gesamtnutzungsdauer** von **80 Jahren** angenommen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Grundlage der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer ist die Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV21.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1983 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Durchgeführte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Türen	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
Summe		6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1983 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} = 37$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objektes (bzw. des Objektes zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu-/Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Für die Wertermittlung werden örtliche Sachwertfaktoren zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss des Kreis Stormarn hat Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in folgendem Modell abgeleitet:

- Normalherstellungskosten 2010;
- Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwert - übersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.);
- Bezugsgröße: 700 m²;
- Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der angegebenen Wohnfläche bzw. der bebauten Fläche;
- Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010;
- Bewertung der objektbezogenen Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010=100;
- Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindizes (Basisjahr 2010 = 100);

- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre;
- Altersminderung mittels linearer Abschreibung;
- Zeitwerte für Außenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports usw. wurden **nicht** angesetzt; d.h. in der Marktanpassung sind Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten;
- Der Regionalfaktor wird mit 0,93 vorgegeben.

Demzufolge wird der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser für Bodenrichtwerte ab 301 €/m² auf der Basis 2024 nach folgender veröffentlichten Formel berechnet:

$$Y = 0,0004 \times x + 0,8367.$$

Hieraus ergibt sich rechnerisch ein **Sachwertfaktor** in Höhe von **1,02**.

Die veröffentlichte Formel des Gutachterausschuß basiert auf den Auswertungen der Kaufpreise der Jahre 2023 und 2024. Der Immobilienmarkt hat sich seit 2024 bis 2026 weiter entwickelt.

Recherchen im Internet haben ergeben, daß seit 2024 sich die Preise durchschnittlich um ca. 16% erhöht haben. Entsprechendes berücksichtigt ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,2. Die Lage in Reinbek ist eine gefragte Lage und das Gebäude wurde innen tlw. modernisiert bzw. erneuert. Daher kann der Sachwertfaktor in dieser Höhe für die Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ggf. erforderlich.

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein XXXX-Fertighaus aus dem Jahr 1983. Fertighäuser, die im Zeitraum 50er bis Mitte der 80er Jahre errichtet wurden, gelten als besonders problematisch. Die Hersteller waren z.B. XXXX, XXXXXX, XXXXXX und XXXXXX. In Spanplatten wurde noch viel Formaldehyd verwendet und Holzbauteile wurden teilweise großzügig mit giftigen Holzschutzmitteln versehen. Von 1956 bis 1989 mussten nach DIN 68800 alle tragenden Bauteile mit Holzschutzmitteln behandelt werden. Erst 1989 gab es eine Verbotsverordnung. Asbest wurde erst 1993 verboten. Deshalb können diese Schadstoffe in älteren Fertighäusern auftreten.

Sofern solche Substanzen entdeckt werden, müssen sie heute ausgebaut werden. Es kann nur durch eine Untersuchung geklärt werden, ob in einem Fertighaus Schadstoffe, belastete Baustoffe o.ä. vorhanden sind. Zur Feststellung reicht es nicht aus, lediglich den Hersteller und das Baujahr zu kennen.¹² Daher verlangen die Banken üblicherweise, im Zuge einer Finanzierungsentscheidung, bei Fertighäusern bis zum Baujahr 1989 i.d.R. ein Raumlufgutachten. Auf Nachfrage beim Eigentümer wurde mitgeteilt, daß ein Raumlufgutachten nicht vorliegt.

Zudem kann es zur Entstehung von Gerüchen durch sog. Chloranisole kommen. Außerdem kamen zu dieser Bauzeit noch krebserregende Asbestfasern und künstliche Mineralfasern (KMF) zum Einsatz. Da bei der Verkehrswertermittlung die üblichen Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt nachvollzogen werden müssen, ist die Besonnenheit eines üblichen Kauf-/Bieterinteressenten, welcher die besondere Problematik eines Fertighauses bedenkt, zu würdigen.

Hierzu gibt es Ergebnisse¹³ aus Umfragen bei Gutachterausschüssen, Sachverständigen, HypZert-Sachverständigen und Maklern sowie Auswertungen von Grundstücksmarktberichten. Diese Ausarbeitungen beziehen sich auf einen Zeitraum von ca. 2021 bis 2022.

¹² Quelle: IfAU Institut für Angewandte Umweltforschung e.V.

¹³ Quelle: Stephanie Schäfer: Bewertung von Fertighäusern. Fachvortrag/Skript.

Fazit der Ergebnisse ist dass der Sachwertfaktor bei älteren Fertighäusern zu reduzieren ist. Je nach Region, Wirtschaftskraft und der aktuellen Marktsituation, wird dieser Abschlag variieren (Spanne: 8 % - 35 %). Abschließend wird ein Abschlag von 8 % aufgrund der guten Lage und des Gesamtzustandes des Gebäudes geschätzt..

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -8,00 % von (557.527,46 €)	-44.602,20 €
Summe	-44.602,20 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Es wurden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	136,00	12,00	1.632,00	19.584,00
Summe	136,00		1.632,00	19.584,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **19.584,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **2.717,08 €**

jährlicher Reinertrag

= **16.866,92 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,30 % von **282.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **6.486,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **10.380,92 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei **LZ = 2,30 %** Liegenschaftszinssatz
und **RND = 41** Jahren Restnutzungsdauer

× **26,363**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **273.672,19 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **282.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **555.672,19 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **44.453,78 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **511.218,41 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **0,00 €**

Ertragswert

= **511.218,41 €**

rd. 511.000,00 €

5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den Angaben aus der Bauakte entnommen, s. Anlage 1. Demnach besitzt das zu bewertende Einfamilienhaus eine Wohnfläche von rd. 136 m² zzgl. der Terrassenfläche im Erdgeschoss. Die angenommenen vermietbaren Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV21 alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen als Grundlage anzunehmen. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen.

Daraus folgt, dass hier grundsätzlich weder die am Wertermittlungsstichtag gegebene tatsächliche Miete (selbst dann nicht, wenn ein langjähriger Mietvertrag vorliegt) noch die ortsübliche Vergleichsmiete und auch nicht die Marktmiete verwendet werden dürfen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nach-

haltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird unter Würdigung von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet – vgl. nachfolgende Darstellungen) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Auswertungszeitraum: Oktober 2025 bis März 2026

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Reinbek / Gemeinde Reinbek, Stadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Mietpreise: Gemeinde Reinbek, Stadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	169	13,61 €	9,50 € - 18,78 €	1.813
Häuser	22 (13%)	14,00 €	9,82 € - 18,00 €	239 (13,2%)
>120 - 160 m ²	12 (7,1%)	14,94 €	11,00 € - 21,38 €	189 (10,4%)

Marktübersicht Gemeinde Reinbek, Stadt

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 190

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 13,56

Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2026

Anmerkung: Oben angeführte Mietpreisveröffentlichungen dienen als Grundlage zur Beurteilung der marktüblich nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete. Hierbei wurde der Umstand, daß es sich um ein älteres Fertighaus handelt, gewürdigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Generalklausel des §32 Abs.1 ImmoWertV21, nach der von marktüblichen Bewirtschaftungskosten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auszugehen ist, entspricht § 24 Abs.2 II.BV. Demnach sind Bewirtschaftungskosten in der Höhe anzusetzen, wie sie demnach bei normalen die Art der Nutzung berücksichtigenden Verhältnissen laufend entstehen.

Unberücksichtigt bleiben überdurchschnittliche, unnötige und unwirtschaftliche Ausgaben, die auf einer aufwendigen Wirtschaftsführung beruhen, sowie einmalige oder zufällige Kosten.

Grundsätzlich sind in Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudeart und Beschaffenheit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten maßgebend, die für eine bauliche Anlage aufgrund der Konstruktion und Nutzbarkeit entstehen. Es muss der Umstand berücksichtigt werden, dass ein Gebäude besondere hohe oder niedrige Bewirtschaftungskosten verursachen kann, da das Gebäude ggfs. über besondere bauliche Einrichtungen verfügt.

Die Bewirtschaftungskosten können grundsätzlich in zwei verschiedenen Arten Berücksichtigung finden. Zum einen als Gesamtpauschale oder im Wege von Einzelansätzen. Pauschale Ansätze werden i.d.R. immer dann berücksichtigt, wenn es sich bei der Immobilie um durchschnittliche Objektarten mit durchschnittlichen Verhältnissen handelt. Einzelansätze werden immer dort angebracht, wo es gilt die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um ein durchschnittliches Gebäude mit durchschnittlichen Verhältnissen, es wird aber dennoch im zu bewertenden Fall von Einzelansätzen ausgegangen.

Die Bewirtschaftungskosten teilen sich auf in Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie in das Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten sind die Kosten, welche zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen und der hierfür erforderlichen Arbeitskräfte anfallen. §32 Abs.2 Immo –WertV21 führt zur Klarstellung die Kosten der Verwaltung als den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit gesondert aus. Hierzu gehören die Kosten der Überwachung der Mieteingänge, der Mietanpassung und Mietveränderungsprüfung, des Zahlungsverkehrs und des Jahresabschlusses, die Kosten für die Bearbeitung von Versicherungsfällen und der Organisation von Instandhaltungsarbeiten.

Die Verwaltungskosten fallen umso höher aus, je kleinteiliger eine Wohnanlage ist. Bei gewerblichen Objekten fallen die Verwaltungskosten geringer aus, wenn ein größerer Komplex nur an einen einzigen Nutzer vermietet ist.

§ 28 II.BV definiert die Instandhaltungskosten als die Maßnahmen, welche erforderlich sind, um die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Hierzu zählen die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel, die ordnungsgemäß zu beseitigen sind. Die

Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Höhe der Instandhaltungskosten hängt im Wesentlichen von den folgenden Kriterien ab:

- des Alters und des Zustands der baulichen Anlage,
- der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- des Ausstattungsstandards,
- der Bauweise und – konstruktion,
- der Herstellungskosten sowie,
- der Nutzungsart.

Das Mietausfallwagnis ist nach § 29 II.BV das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Daneben können Kosten für die eventuelle Lagerung von Einrichtungsgegenständen, Maschinen, Möbeln und Zubehör sowie für eine u.U. notwendige Renovierung des geräumten Mietobjekts anfallen. Das Mietausfallwagnis wurde entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV21 mit 2,0 % geschätzt.

Es dürfen nur die Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag abgezogen werden, die nicht zusätzlich zur Miete als Umlage vom Mieter erhoben werden dürfen. D.h. zur Ermittlung des Reinertrages dürfen nur die Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag abgezogen werden, die beim Eigentümer verbleiben.

Betriebskosten sind nach § 556 Abs.1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Betriebskosten können im Bereich der Wohnraumbewirtschaftung gemäß § 556 BGB mietvertraglich auf den Mieter umgelegt werden. Davon wird auch regelmäßig Gebrauch gemacht. Die Betriebskosten werden daher i.d.R. ganz von den Mietern neben der Miete getragen. Daher werden die Betriebskosten unter diesem Punkt nicht gesondert berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten.

Die üblichen Bewirtschaftungskosten belaufen sich in funktionaler Hinsicht vergleichbarer Objekte gemäß Anlage 3 der ImmoWertV21 auf rd. 13,80 %.¹⁴

In Anlage 3 der ImmoWertV21 sind Bewirtschaftungskosten gegliedert nach den einzelnen Positionen aufgeführt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird in § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 als der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, definiert.

Gemäß § 21 Abs. 2 + 3 ImmoWertV21 sind die Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.“ Die gesetzliche Definition drückt aus, dass

¹⁴ Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten:

➤ Instandhaltungskosten: € 14,40/m ² x 136 m ² Wohnfläche	1.958,40 €
➤ Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 2,0 % vom Rohertrag rd.	391,68 €
➤ Verwaltungskosten: € 367,00/Whg.	367,00 €
➤ <u>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</u>	<u>2.717,08 €</u>

= prozentual rd. 13,8 %

- der Liegenschaftszinssatz vorrangig nur eine Rechengröße im Ertragswertmodell der Immo WertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbe - immobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig.

Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für die Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht. Aus diesem Grund greift der Sachverständige auf in entsprechender Literatur veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze zurück.

Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen. In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- die Gebäudeart (Einfamilienhaus);
- die Lage und die Umgebung des Bewertungsobjektes (gute Wohnlage) und
- die Restnutzungsdauer des Gebäudes.¹⁵

Gemäß den obigen Ausführungen wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,3 % angenommen.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die detaillierte Darstellung im Sachwertverfahren.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die detaillierte Darstellung im Sachwertverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Darstellungen im Sachwertverfahren.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -8,00 % von (555.672,19 €)	-44.453,78 €
Summe	-44.453,78 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

¹⁵ Je länger die Restnutzungsdauer desto höher die Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **513.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **511.000,00 €**

ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszureliability** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Ver-

fügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[513.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 511.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,320 = \text{rd. } 513.000,00 \text{ €}$.

5.7 Verkehrswert Flurstück 79/28

Der unbelastete **Verkehrswert** für das Flurstück 79/28 für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21465 Reinbek, Am Kolk 63 bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reinbek	3741	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Reinbek	2	79/28

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 mit rd.

513.000 €

in Worten: fünfhundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

6 Wertermittlung für das Flurstück 79/31 sowie ¼ Miteigentumsanteil an Flurstück 79/31**6.1 Ermittlung des unbelasteten Werts**

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reinbek	3740	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reinbek	2	79/31	214 m².
Fläche insgesamt:			214 m²

Bei dem Flurstück 79/31 handelt es sich um eine Verkehrsfläche die der Erschließung der an - liegenden Grundstücke Am Kolk 59-65 dient. Ohne diese Erschließungsfläche (Privatweg) sind die angrenzenden Grundstücke - insbesondere das Bewertungsgrundstück - faktisch nicht zugänglich / erschlossen. Diese Zweckbindung schließt eine Bebauung des Grundstückes / Flurstückes aus.

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert, wie bereits beschrieben, in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Es ist jedoch zu beachten: Vorliegend handelt es sich um Verkehrsflächen - derartige Flächen sind i.d.R. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, denn entsprechend ihrer Zweckbestimmung kommt nur einer der Anrainer als Erwerber in Betracht. Es gibt für diese Flächen deshalb keinen Marktwert / Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Vergleichskaufpreise für derartige Flächen sind daher nicht zu erkunden. Der Wert der Fläche wird, auf Basis des Bodenrichtwertes, wie folgt abgeleitet:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **410,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

In der Literatur und Praxis wird eine Wertfindung dahingehend empfohlen, dass für Verkehrsflächen pauschal rd. 10 - 30 % des Baulandpreises angesetzt werden kann.

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute, zu bewertende Grundstück liegt von der Straße Am Kolk zurückgesetzt. Die Zuwegung ist Voraussetzung für die verkehrliche Erschließung des Bewertungsgrundstückes an eine öffentliche Straße. Es wird angenommen, dass sich die Unterhaltungspflicht alle Miteigentümer teilen.

Angeführtes gewürdigt wird pauschal ein Wertansatz von 20 % bemessen.

Abgabefreier Bodenrichtwert			= 410,00 €/m²
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Verkehrsfläche/ Wegefläche	× 0,20
geschätzter Bodenwert der Verkehrsflächen			= 82,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes der Verkehrsfläche	
relativer Bodenwert (€/m ²)	82,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 214,0 m ²
Bodenwert – Verkehrsfläche	= 17.548,00 € = rd. 17.548,00 €

➤ ¹/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Flurstück 79/31

Ermittlung des Wertanteil	
Bodenwert der Verkehrsfläche mit rd. 214,0 m ²	17.548,00 €/m ²
davon 1/4 Miteigentumsanteil	× 1/4
¹/4 anteilige Fläche	= 4.387,00 € = rd. 4.387,00 €

6.2 Werteeinfluss der in Zweite Abteilung eingetragenen Rechte/Lasten – Verkehrsfläche Am Kolk – Flurstück 79/31

Im Grundbuch von Reinbek, Blatt 3740 sind in Zweite Abteilung folgende Eintragungen vorhanden:

- Lfd. Nr. 1 zu 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasrohrleitungsrecht).
- Lfd. Nr. 2 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht).
- Lfd. Nr. 3 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telefonleitungsrecht).

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Deshalb ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert.

§ 8 ImmoWertV findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Demzufolge wurde vorstehend der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Der **Werteeinfluss** durch die in Zweite Abteilung eingetragenen Belastungen wird separat beurteilt und nachfolgend erläutert.

Allgemeines zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Der § 1090 BGB definiert die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wie folgt: Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).“

Persönlich beschränkte Dienstbarkeiten sind privatrechtliche Verpflichtungserklärungen. Der Wert einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit hat keinen eigenständigen Verkehrswert im üblichen

Sinne. Einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird gibt es nicht, da beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Allgemeinen nicht losgelöst von dem Grundstück, auf das sie sich beziehen, gehandelt werden können.

➤ **Beurteilung des Werteinflusses**

In vorliegendem Fall handelt es sich um sogenannte **Leitungsrechte**.

Ein Leitungsrecht ist i.d.R. obligatorischer Natur – d.h. auch ohne Eintragung im Grundbuch können die Nutzungsrechte Dritter gesichert sein.

Obligatorische Rechte und Beschränkungen sind, soweit sie auf den Erwerber übergehen und nicht abgelöst werden können, bei der Wertfindung zu würdigen. Einen Maßstab für die Beurteilung der Wertbeeinflussung gibt die Überlegung, wie sich ein potentieller Käufer/ Bieter bei einer solchen Sachlage (bewusst oder unbewusst) verhalten würde.

Sachlage: Die Leitungsrechte lasten auf einer Verkehrsfläche/Zuwegung – Flurstück 79/31, die als Erschließungsfläche der angrenzenden Grundstücke dient. Die Leitungsrechte dienen u.a. der Sicherstellung der Ver- und Entsorgung, Kommunikationsanschluss etc.

Der Wert der Verkehrsfläche/Erschließungsfläche wird durch die eingetragenen Rechte / Belastungen nicht zusätzlich beeinträchtigt, da eine anderweitige Nutzung als die einer zweckdienlichen Erschließung der Anrainergrundstücke, nicht gegeben ist.

Eine Wertminderung der unter lfd. Nr. 1,2 und 3 eingetragenen Rechte bzw. deren Einfluss auf den Grundstückswert des Bewertungsgrundstückes, zum Wertermittlungstichtag, besteht nicht.

Zusatz zur Dienstbarkeit in der Zwangsversteigerung

Nur das mit dem Recht belastete Grundstück kann der Zwangsversteigerung unterliegen. Ist das Recht rangbesser, kommt es in das geringste Gebot und bleibt nach dem Zuschlag bestehen; geht das Recht dem betreibenden Gläubiger jedoch im Rang nach, erlischt es mit Zuschlag. An der Stelle des Rechts tritt dann ggf. der Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös.

Anmerkung: Inwieweit die eingetragenen Belastungen der Zwangsversteigerung unterliegen muss vom Gericht entsprechend bemessen werden.

7 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Ziel eines Verkehrswertgutachtens ist es den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis im nächsten Kauffall einzuschätzen (vgl. § 194 BauGB). Der Verkehrswert ist somit kein fixes Rechenergebnis auf Basis konkret vorliegender Parameter.

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.¹⁶

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhält man – unter Würdigung der Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts – eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung.

Demzufolge beträgt die geschätzte Kaufpreisspanne ca. € 390.000,00. - € 610.000,00 (blaue Kurve).

¹⁶ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

7.1 Verkehrswert

Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **21465 Reinbek, Am Kolk 63** sowie $\frac{1}{4}$ **Miteigentumsanteil** an der **Verkehrsfläche - Flurstück 79/31**

Grundbuch	Blatt
Reinbek	3741

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
1	Reinbek	79/28	680 m ²

Fläche insgesamt:	680 m ²
-------------------	--------------------

Grundbuch	Blatt
Reinbek	3740

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
1	Reinbek	79/31	214 m ²

Fläche insgesamt:	214 m ²
-------------------	--------------------

8 zu 1

1/8 Anteil Reinbek 79/31 26,75 m²

9 zu 1

1/8 Anteil Reinbek 79/31 26,75m²

Die nachfolgenden Werte wurden zum **Wertermittlungstichtag 22.04.2026** in den einzelnen Abschnitten, nach den dortigen Erläuterungen und Voraussetzungen wie folgt ermittelt:

Flurstück 79/28 – Einfamilienhausgrundstück	513.000,00 €
$\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an Flurstück 79/31 - Verkehrsfläche	4.387,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 09. Juni 2026



Dipl. Ing., Dipl. Wirtschafts-Ing. Nader Oskoui

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

8 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes des Einfamilienhausgrundstücks

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen. Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert. Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen.

Zur Erkundung des Grundstücksmarkts können (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet sowie Grundstücksmarktberichte z.B. der Gutachterausschüsse herangezogen werden. Diese Preisveröffentlichungen können, aufgrund der nicht vorhandenen Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.¹⁷

IS24 - Kaufpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Oktober 2025 bis März 2026

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Reinbek / Gemeinde Reinbek, Stadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Ortsübersicht Mikromarkt Reinbek / Gemeinde Reinbek, Stadt

Mikromarkt Reinbek

Gemeinde Reinbek, Stadt

¹⁷ Anzumerken ist, dass die in Zeitungsangeboten bzw. Internetangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen (können).

Einfamilienhäuser

Angebote im Mikromarkt Reinbek:

Kaufpreise für Häuser gesamt: Mikromarkt Reinbek

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m²/ gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Häuser	8 (100%)	4.116 € 467.655 €	3.022 €-5.362 € 275.000 €-799.000 €	997
<=90 m²	4 (50%)	3.956 € 337.200 €	3.528 €-4.929 € 299.900 €-419.000 €	705 (70,7%)
>90 - 120 m²	1 (12,5%)	3.022 € 275.000 €	3.022 €-3.022 € 275.000 €-275.000 €	754 (75,6%)
>120 - 160 m²	3 (37,5%)	4.693 € 705.813 €	3.892 €-5.362 € 599.440 €-799.000 €	709 (71,1%)

Marktübersicht Mikromarkt Reinbek

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 492

Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3943

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Der unbelastete **Verkehrswert für das Grundstück – Flurstück 79/28** wurde ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und dem marktüblichen Abschlag mit **rd. 557.000,00 €** ermittelt.

Der m²-Preis für die Wohnfläche des Bewertungsobjektes, gemäß dem in dieser Wertermittlung geschätzten Verkehrswert entspricht somit **rd. 4.095,00 €/m².**¹⁸

Gemäß den vorher aufgezeigten Veröffentlichungen ist der ermittelte Verkehrswert unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Gebäudes plausibel.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

¹⁸ Bei einer Wohnfläche von rd. 136 m².

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

LBO:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

DIN 283:

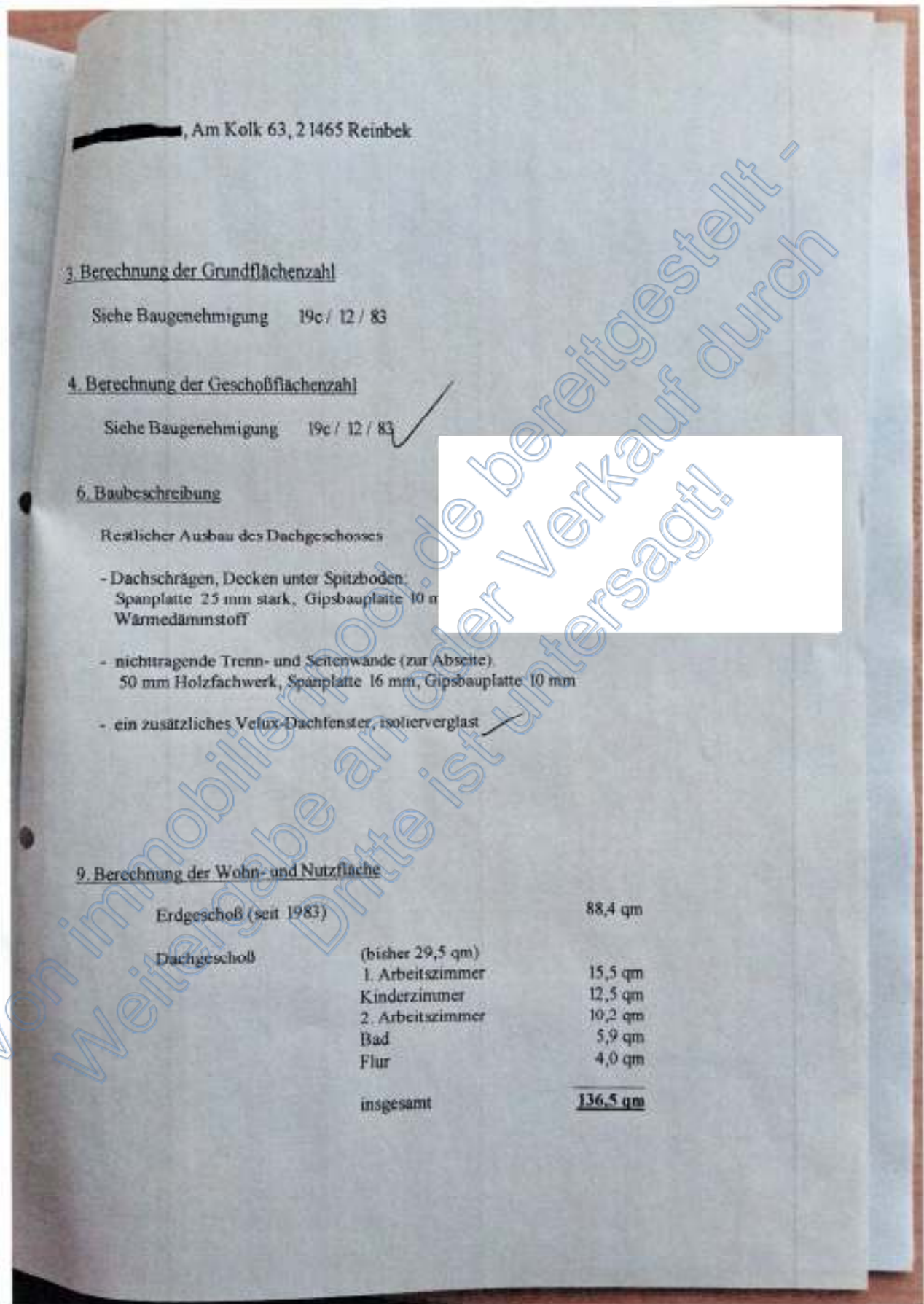
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung).

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- [4] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [5] Schönhofer / Reinisch: Haus und Grundbesitz
- [6] Schäfer, Bernd: Anforderungen an Gutachten in der Zwangsversteigerung
- [7] Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

9.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Grundbuchauszug
- Anlage 2: Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 3: Energieausweis
- Anlage 4: Baubeschreibung.

Anlage 1: Wohnflächenberechnung

Anlage 2: Auszug aus dem Grundbuch

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3: Energieausweis

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3: Energieausweis

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4: Baubeschreibung

Blatt 1

Anmerkung:
 1. Zuerst muss das Grundstück oder Grundstücksteil
 2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich
 3. Punkt 17 bis 24 Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbauweise in den für die Ausführung des Bauvorhabens maßgebend
 geprüften Festgrenzbeschreibungen übereinstimmen

Baubeschreibung
(E 5 BauVor(V0))

1	Bauherr		
2	Lage des Grundstücks: Ort, Straße, Flur, Flurstück	2057 Reinbek, Im Kolk Flur: 2, Flurstück: 79/28	
3	zum Bauantrag vom	10.1.1985	
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wk Ziff. III und IV des Bauordnungs)	Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung	
5	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Ackerland	
6	Straßenbau	☒ vorhanden	☐ in Ausführung ☐ vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung	☒ vorhanden als	☐ vorgesehen als
		☐ Mischsystem	☒ Trennsystem
		☐ Klärgrube	☐ Regenwasserkanal
8	Trinkwasserversorgung	☒ Anschluss an öffentliche Wasserleitung vorhanden	☐ Biologische Kläranlage
		☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden	☒ Anschluss an öffentliche Wasserleitung vorgesehen
		☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen	☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
9	Elektrische Versorgung	☒ vorhanden	☐ vorgesehen
10	Gasversorgung	☒ vorhanden	☐ vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	Lehmboden	
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	ausreichend tragfähig	
13	Pfeil- bzw. Plattengründungen		
14	Grundwasserstand	= unter Terrain	
15	Drainageart		
16	Gebäude-Rohbau	siehe Statik	
17	Fundamente		
18	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	ROL 150/II Sockelhöhe 20 cm, Putz dunkel	
19	Außenwände der Geschosse Erdschoss	Holzfachwerk beiderseits beplankt mit Spanholz-	
20	a) Wandaufbau	platten (18 mm außen, 16 mm innen), Isolierstoffe	
21	b) Material und Farbe	im Zwischerraum, feuerhemmend 2 30	
22	Verkleidung: a) 8 mm Abstrichmörtel mit		
23	Obergeschoss a) Wandaufbau	Abstrichputz	
24	b) Material und Farbe		
25	Obergeschoss a) Wandaufbau		
26	b) Material und Farbe		

8 800016/1 A - Deutscher Gebäudesprache GmbH - 1977

Anlage 4: Baubeschreibung

Blatt 2

1	Dachstuhl (Giebel, Dachschräge) a) Wandaufbau	Giebel bei ausgebautem Dachstuhl: Holzfachwerk beiderseits beplankt mit Sperrholzplatten und Isoliermaterial im Zwischenraum, feuerhemmend F 30 Verkleidung: Holzverbreiterung
2	b) Material und Farbe	
3	Wohnungstrennwände, Treppenhallewände, Brandwände	
4	Zwischwände: a) tragende und ausstehende	
5	b) nicht tragende	
6	Decken (Deckenkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	
7	Kellerdecken	
8	Unterer Abschluß bzw. Fußboden bei nicht unterkellerten Räumen	Deckenplatte 18 mm, Mineralwolle, Ausgleichs- schicht u. Trägerplatte, OKAL-Spezialholzfußboden bzw. Textil- oder PVC-Belag
9	Wohnung(trenn)decken	verleimte Holzbalkendecke: 90 mm Spanplatte, 180 mm Holzbalkenwerk, 30 mm Spanplatte, Wärme- dämmstoff zwischen den Balken, feuerhemmend F 30
10	Decken über Durchfahrten	
11	Decken unter Durchfahrten	
12	Decken unter nicht ausgebautem Dachstuhl	Wls 51
13	Dachträger, Decken unter Schiefer	Spanplatte 25 mm + Gipsplatte 10 mm Wärmedämmstoff
14	Abseitenwände	Wls 35
15	Dach Konstruktion	Spanndach 30° Satteldach
16	Eindeckung (Material, Farbe)	Beton-Wellenblech auf Lattung
17	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländehöhe)	
18	Außentreppe	
19	Kellertreppe	
20	Geschoßtreppen	Holz, 19.07.1976
21	Boden u. Spitzbodentreppe	

B 1000/112 B - Örtlicher Gestellverlag GgH - W 77

Anlage 4: Baubeschreibung

Blatt 3	
13	Schornsteine Ausführung, Rohrquerschnitt, wie samt r/Die (ggf. Zulassung angeben)
a) Rauchschornsteine	Dreischaliger HEMA-Verteiltischornstein
b) Abgasschornsteine	Zulassung-Nr. 3-7.1.32
c) Lüftungsanlagen (Wissen)	14 cm / 14 cm und 18 cm / 18 cm
	Höhe: 8,00 m 6,25
14	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)
15	Feuchtigkeit (DIN 4117)
16	Holzschaden (DIN 68800 u. a.)
17	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)
18	Feuer (DIN 4102)
19	Blitz (Blitzschutzanlage ABZ)
20	Gebäude-Anbau
21	Fenster Material, Konstruktion, Verglasung
22	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag) Türschwelle (Schwelle) a) zum Kellergerüst b) zu allgemein zugänglichen Fluren c) zum Dachraum
23	Wohnungsabschlüssen
24	Sanitäre Anlagen (Abfall, WC, Bad, Dusche und Waschbecken, Toilette, Badewanne, etc.)
25	Heizung (Abfall, WC, Bad, Dusche und Waschbecken, Toilette, Badewanne, etc.)
26	Wohnraum (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Fenster)
27	Be- und Entlüftung des Wohnraumes
28	Brennstofflageräume (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Lüftung)

Von immobienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritt ist untersagt!

Anlage 4: Baubeschreibung

Blatt 4

1	Lagefläche der festen oder flüssigen Brennstoffe in m ²	
2	Behälteranlage nach DIN	☐ oberfläch ☐ unterfläch
3	Fall- und Erdölleitungen (Ölheizung, Abwasser)	
4	Sicherung gegen Überfluten und Kollisionen gegen Undichtigkeiten	
5	Gasleitungen (Art der Gasart, Gasdruck, Wasserdichtung, Rohrleitung, Rohrleitung in m ²)	
6	Abstellraum (Lage, Größe in m ²) a) innerhalb der Wohnung b) außerhalb der Wohnung	1,54 qm, nicht ausgebauter Dachgeschoß
7	Gemeinschaftsräume (Wohnraum, Treppenhalle, etc.) Größe in m ²	
8	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)	
9	Gemeinschaftsanlagen (Balkone, Terrassen, Wannen, etc.)	
10	Außenanlagen (z. B. Landausstattung, etc.)	Holzsaun
11	Umfriedung (Mauer, Zaun, etc.)	Maschendraht
12	Anzahl der Kfz-Stellplätze	24 PKW-Stellplatz
13	Bearbeitungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zufahrtsweg, etc.	Betonplatten bzw. Verbundsteine
14	Anlagen für Abfall	Müllkübel
15	Abwasseranlagen (Abwasser, etc.)	4 Wäschepfühle
16	Beschreibung weiterer Bauwerke	Siehe Extrakt beifügen
17	Beschreibung der gewerblichen Anlagen	Siehe Extrakt beifügen
18	Ort Datum	Rad. Segeberg, 10.1.1983
19	Unterschrift	

GEPRÜFT
 Zu Bruchstein 12/12 1983
 Reinbek, den 16.1.1983
 Stadt Reinbek
 Der Bürgermeister
 - Dr. H. H. H. -
 H. H. H.